



LE BAIL REEL ET SOLIDAIRE: MODE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

ORIGINE DU BRS

➤ Une Origine Anglo-Saxonne

Inspiré des Community Land Trust nés aux États-Unis dans les années 1970, le BRS est généralement présenté comme un mécanisme qui dissocie de façon permanente la propriété foncière et la propriété du bâti. En réalité, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est propriétaire du Foncier et du bâti construit dessus mais cède ses droits réels immobiliers. Il s'agit donc plutôt d'une distinction entre le bien et les droits sur le bien.

➤ **Mécanisme:** C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) par lequel un organisme foncier solidaire (OFS), propriétaire d'un terrain et du bien immobilier construit dessus, consent au preneur des droits réels sur le logement uniquement, sous les conditions définies au bail (notamment de prix de cession, de plafonds de ressources et de loyers) en vue d'accéder à la propriété. Ce mécanisme permet ainsi de faire sortir le coût du foncier du prix des logements. Pendant toute la durée du BRS, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale. Le bailleur est obligatoirement un organisme de foncier solidaire (OFS).

➤ **Objectif:** Il doit permettre aux organismes de foncier solidaire (OFS), d'acquérir et gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, en vue de constituer, grâce à des clauses anti spéculatives, un parc pérenne en faveur de l'accession à la propriété ou de la location uniquement pour des ménages modestes.

➤ Création du BRS en France

Le BRS a été introduit aux articles L 255-1 et suivants du CCH par l'ordonnance du 20 juillet 2016, la loi Macron du 6 août 2016 et la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Ce bail est entré en vigueur le 12 mai 2017 avec la parution du décret du 10 mai 2017 fixant, notamment, les plafonds de ressources, de loyer et de prix de cession.

Les lois ultérieures sont venues en préciser le régime juridique. Ainsi, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a notamment clarifié la procédure de vente des droits réels immobiliers, en adaptant son mécanisme au régime de la copropriété et **a admis que les logements faisant l'objet d'un BRS seraient comptabilisés dans le quota de logements sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.**

Le BRS a été, de nouveau, retouché par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, dite 3DS. Ce texte a clarifié l'activité principale des OFS, leur a permis de consentir, à titre subsidiaire, des BRS sur des locaux à usage commercial et professionnel. Il a autorisé la vente HLM sous forme de BRS pour les organismes d'HLM agréés OFS.

Puis, un décret du 16 juillet 2024 a fait évoluer les conditions de mise en œuvre du BRS en assouplissant les conditions d'éligibilité au BRS.

SPECIFICITES DU BRS

➤ Les parties au BRS

➤ **Le bailleur** du BRS est toujours un organisme de foncier solidaire (OFS) qui doit être agréé par le préfet de région.

L'OFS peut être un organisme créé *ex nihilo* ou un organisme existant dont les missions seront étendues, par des documents constitutifs, à celles concourant à la conclusion d'un BRS (organisme HLM).

Soit l'OFS acquiert un terrain nu et confie la construction à un promoteur qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers à un preneur accédant, soit l'OFS consent directement un BRS sur un bien existant à un preneur occupant.

➤ **Le preneur**, dans les deux cas, doit respecter les conditions de ressources applicables au Prêt Social Location Accession (PSLA) et occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail. Le décret du 16 juillet 2024 élargit ces conditions en rendant éligible au BRS le propriétaire d'un bien immobilier si celui-ci ne correspond pas à ses besoins.

➤ Les caractéristiques du BRS

➤ **Durée et rechargement du BRS:** Le contrat de bail réel solidaire est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. La durée du **BRS** ne peut pas être prolongée par tacite reconduction. Toutefois, en cas de vente ou de donation du bien objet du bail, la prorogation du BRS intervient de plein droit pour une durée identique à celle de bail initial dès lors que l'acquéreur ou le donataire est agréé par l'OFS puisqu'il doit respecter les mêmes conditions de ressources que le preneur d'origine. On parle de « rechargement » du bail.

➤ **Obligation de résidence principale:** ces logements sont destinés, pendant toute la durée du bail, à être occupés à titre de résidence principale. Tout changement d'affectation est subordonné à l'accord de l'OFS.

➤ **Plafonnement des ressources des bénéficiaires du BRS:** Les bénéficiaires du BRS doivent respecter des conditions de ressources qui correspondent aux plafonds de ressources PSLA ainsi que, depuis le 18 juillet 2024, les modalités d'appréciation de ces plafonds en acceptant sous conditions, que le preneur soit déjà propriétaire d'un bien immobilier. Les BRS conclus en méconnaissance des règles d'agrément et de plafonds de ressources encourent la nullité.

pers/logement	Zone A et Abis	Zone B1	Zone B2/C
1	37 581	37 581	32 673
2	56 169	56 169	43 633
3	73 630	67 517	52 471
4	87 909	80 875	63 347

FINANCEMENT DU BRS:

Le BRS est éligible à un certain nombre de prêts avantageux.

Prêt à taux zéro (PTZ):

La loi de finances rectificative pour 2016 a ouvert aux ménages modestes la possibilité de financer à l'aide d'un PTZ l'acquisition en première propriété des droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un BRS.

PTZ Bordeaux Métropole:

Si vous achetez votre premier logement sur une des communes de Bordeaux Métropole, vous pouvez, sous certaines conditions, prétendre au prêt complémentaire à 0% de Bordeaux Métropole si le logement fait partie d'un programme dit « labellisé ».

Le montant de ce prêt dépend de la configuration du foyer et est remboursable sur 14 ans:

- 10 000 € pour une seule personne,
- 15 000 € pour les ménages de 2 et 3 personnes,
- 20 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus.

Prêt accession d'ACTION LOGEMENT:

Le preneur, salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés ou plus peut financer, par un prêt accession Action Logement, son projet d'accession via un BRS dans le neuf ou l'ancien. D'un montant de 30 000 € et d'une durée maximale de 25 ans, ce prêt possède un faible taux d'intérêt de 1 % hors assurance.

Prêt à l'accession sociale (PAS):

La loi de finances pour 2020 a ouvert aux ménages modestes la possibilité de souscrire ce prêt dans le cadre d'un BRS.

➤ **Plafonnement du prix de vente** : Le prix de cession est encadré. L'OFS peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, appliquer des seuils inférieurs. En pratique, généralement, le prix de vente se situe entre 25 et 30 % en deçà des prix du marché.

ZONE	PRIX HT/M ²
A	4 501
B1	3605
B2	3147
C	2751

➤ **Publicité foncière**: S'agissant d'un bail de plus de 12 ans, le BRS doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble et donc être rédigé par un notaire en la forme authentique. Le BRS est taxé au taux de 0,70 %. Toutefois, en cas de BRS par opérateur, l'art. 743 CGI prévoit ne exonération de la taxe de Publicité Foncière.

➤ **paiement de la redevance**: Le preneur doit s'acquitter du paiement de la redevance fixée dans le bail (location du terrain restée la propriété de l'OFS).

Le montant de la redevance doit tenir compte du coût du terrain et de la construction et des conditions d'occupation des logements, sa situation géographique. Son montant est encadré sur les communes situées dans le ressort de BORDEAUX METROLE (1,5€/m² hors centre et 2,75€/m² dans Bordeaux centre). A défaut de paiement, le bail est résilié.

➤ **Taxe Foncière**: Le preneur du BRS est redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties sauf exonération partielle ou totale par la commune.

➤ **Cession, Donation, Transmission des droits réels**: l'acquéreur, le donataire ou l'ayant droits doivent obligatoirement remplir les conditions d'éligibilité requises et doivent être agréés par l'OFS.

Si l'ayant droit, à l'exception du conjoint survivant dont les droits sont maintenus, ne remplit pas les conditions de ressources, il dispose d'un délai pour céder ses droits réels. En ce cas, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers permettant la jouissance du bien est limité à leur valeur initiale, actualisée par application de la variation d'un indice choisi par l'OFS et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession.

LE BRS DANS LE CADRE D'UNE COPROPRIETE

Lorsque le logement sous BRS est situé en copropriété, le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de celles qui entraînent une modification substantielle de la copropriété pouvant détériorer le droit de propriété de l'OFS. Le droit de vote appartient à l'OFS pour ces décisions (actes de dispositions des parties communes et sur les travaux comportant transformation, addition ou qui portent sur certains actes d'acquisition immobilière et de etc...).

Le preneur et l'OFS bailleur sont donc tous deux convoqués à l'assemblée générale des copropriétaires mais aucune charge ne pourra être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur dispose d'un certain nombre de droits et obligations liés au BRS. Le bail est résilié lorsque le preneur n'exécute pas ses obligations contractuelles. Cette résiliation est effective selon les modalités prévues au contrat, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers du preneur,

➤ **Jouissance du bien**: Le preneur peut **jouir librement** des droits réels immobiliers conférés par le bail à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces droits seraient remis en fin de bail. Le preneur **ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble** et il est tenu de les maintenir en bon état d'entretien et de réparations et d'assurer les réparations de toute nature.

Pendant la durée du bail, **les constructions et améliorations acceptées par l'OFS** restent la propriété du preneur. A l'expiration du bail, elles deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire.